

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. LATAR BELAKANG

I.1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Kondisi fasilitas pariwisata di Yogyakarta secara umum

Dalam peta kepariwisataan nasional, potensi DIY menduduki peringkat kedua setelah Bali. Menurut penelitian Puslitbang Pariwisata pada tahun 1980, pariwisata Yogyakarta memiliki beberapa kekuatan daya tarik, seperti iklim yang baik, atraksi pemandangan yang indah dan beragam, budaya dan sejarah yang menarik, masyarakat yang ramah dan bersahabat, serta akomodasi dan gaya hidup khas.

Keistimewaan dan daya tarik pariwisata DIY belum mampu dikelola dengan maksimal sehingga belum mampu menaikkan pamornya untuk mempunyai kecepatan pertumbuhan kunjungan wisatawan yang lebih banyak. Berdasarkan dari data-data kunjungan wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara selama lima tahun terakhir menjelaskan bahwa terjadi penurunan tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel berbintang/non bintang. Salah satu penyebab penurunan tingkat hunian adalah kondisi sarana dan prasarana wisata yang kurang berkualitas dan belum mempunyai skala 'jual' yang mampu menembus pasar wisata baik nasional maupun internasional. Oleh karena itu, keberadaan sarana dan prasarana pada suatu kawasan wisata merupakan

syarat mutlak, salah satunya keberadaan sebuah bangunan yang menawarkan jasa akomodasi yaitu hotel resor.

Keberadaan hotel resor pada kawasan objek wisata akan sangat bermanfaat baik bagi para wisatawan maupun penduduk setempat. Bagi para wisatawan, resor ini dapat memenuhi sarana akomodasi para wisatawan untuk menginap serta berekreasi pada suatu kawasan wisata dalam jangka waktu tidak hanya sehari, sedangkan bagi pemerintah serta penduduk setempat resor dapat turut meningkatkan pendapatan. Salah satu hotel resor di Yogyakarta yang telah berhasil membuktikan keberadaannya di dunia kepariwisataan Indonesia adalah Amanjiwo Resor, sebuah resor monumental yang dibangun dengan menggunakan batu kapur atau gamping dan terinspirasi dari budaya Jawa Tengah.

Relevansi hotel resor terhadap kebutuhan masyarakat

Kondisi kehidupan kota yang padat, sumpek, dan kompleks menyebabkan masyarakat menjadi jenuh dan stress. Keadaan seperti ini mendorong masyarakat berinisiatif untuk mencari suatu lingkungan yang jauh dari kota untuk beristirahat sesaat dan menyegarkan kembali fisik dan pikiran. Untuk memenuhi kebutuhan inilah maka berbagai fasilitas peristirahatan ditawarkan, salah satunya yaitu hotel resor. Keunggulan hotel resor dibandingkan dengan fasilitas peristirahatan yang lainnya adalah kenyamanan dan ke'privasi'an pengunjung yang sangat terjaga, fasilitas yang ditawarkan lebih lengkap, serta lokasi hotel resor yang dipilih menawarkan panorama yang indah.

I.1.2. Latar Belakang Permasalahan

Kawasan Lereng Gunung Merapi sebagai daerah tujuan wisata andalan DIY

Kawasan wisata alam Lereng Gunung Merapi merupakan salah satu andalan daerah tujuan wisata Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta umumnya dan Kabupaten Sleman khususnya. Pemandangan alam, kisah-kisah legenda, dan mistik di sekitar Merapi pun sangat menarik. Obyek wisata kawasan lereng Merapi ini tersebar di Kecamatan Turi, Pakem, dan Cangkringan. Tahun 2005 pengunjung di sekitar wilayah itu tercatat 992.659 orang, atau 41 persen dari total 2,4 juta wisatawan di Sleman. Jumlah itu lebih besar daripada jumlah pengunjung obyek wisata di Sleman lainnya yang rata-rata hanya 27.000 orang per tahun.

Dalam upaya mengoptimalkan pengembangan Kawasan wisata alam Lereng Gunung Merapi sebagai kawasan andalan, maka perlu upaya-upaya nyata dan terpadu, baik dalam konteks pengembangan produk serta aspek pemasaran dan pengelolaannya. Dalam konteks pengembangan produk, maka ruang-ruang pariwisata baru perlu diwujudkan dan dikembangkan untuk memberikan daya tarik wisata yang lebih beragam serta mendistribusikan pengembangan pada wilayah yang lebih luas. Alternatif pengembangan produk wisata dan perluasan kawasan adalah dengan mengembangkan Kawasan Tanen dan sekitarnya. Pengembangan Kawasan Tanen dan sekitarnya diharapkan mampu menawarkan pengalaman dan daya tarik yang saling

memperkuat dan melengkapi, sehingga dapat menjadikan Kawasan wisata alam Lereng Gunung Merapi sebagai kawasan wisata yang berkembang kompetitif dan mampu menarik kunjungan pasar wisatawan dari berbagai segmen pasar yang ada.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Kawasan Lereng dan Lembah Merapi menunjukkan bahwa Kawasan Tanen dan sekitarnya merupakan kawasan dengan pengembangan terbatas. Kawasan Tanen dan sekitarnya mempunyai fungsi lindung dan fungsi budidaya. Fungsi lindung yang dimaksud meliputi kawasan resapan air, sempadan sungai, kawasan rawan bencana, dan fungsi lindung terhadap keragaman hayati dan ekosistem Merapi. Sementara itu, fungsi budidaya Kawasan Tanen dan sekitarnya meliputi budidaya pertanian, perkebunan, tegalan, hutan kerakyatan, peternakan, serta pariwisata berbasis budaya kegunung-apian. Dari kedudukan dalam tata ruang tersebut, tentunya dalam pengembangan kawasan pariwisata perlu mempertimbangkan kelangsungan dan kelestarian lingkungan setempat (*Sustainable Tourism Development*).

Prospek Arsitektur Ramah Lingkungan dalam Pencegahan Efek Pemanasan Global (Global Warming)

Banjir, tanah longsor, tsunami, dan beberapa bencana alam lain makin sering terjadi. Oleh para ahli, hal tersebut diklaim sebagai salah satu dampak dari makin parahnya pemanasan global. Pemanasan global adalah terjadinya peningkatan suhu akibat efek rumah kaca. Salah satu

penyebab efek rumah kaca adalah pemakaian energi fosil yang berlebihan. Akibatnya gas CO₂ yang terbentuk dipantulkan kembali ke bumi oleh atmosfer. Dampak lain yang merugikan manusia antara lain krisis pangan, krisis air bersih, merebaknya berbagai penyakit, dan hilangnya flora fauna.

Selain efek rumah kaca, pemanasan global juga disebabkan oleh kesalahan manusia yaitu arsitek. Arsitek seringkali mengabaikan fakta bahwa bangunan adalah pengguna energi yang terbesar di dunia. Lebih dari setengah penggunaan energi di dunia didedikasikan untuk bangunan, mulai dari konstruksi, bahan bangunan, hingga saat bangunan beroperasi, perawatannya, hingga dihancurkannya. Apabila dilakukan *lifecycle analysis* sebuah bangunan, akan terlihat berbagai dampaknya terhadap lingkungan dan dapat disimpulkan bahwa biaya keseluruhan dari arsitektur yang tidak berkelanjutan adalah jauh lebih tinggi daripada yang *sustainable*.

Konsep arsitektur ramah lingkungan menjadi tren dunia bagi pengembangan properti saat ini karena konsep ini mempunyai kontribusi menahan laju pemanasan global dengan membenahi iklim mikro dan penerapannya terbukti dapat menambah nilai jual. Namun hal ini nampaknya belum mendapat tempat di Indonesia karena adanya pemahaman bahwa bangunan ramah lingkungan itu mahal, sulit, dan tidak *feasible* secara bisnis. Selain itu, perhatian utama dunia arsitektur di Indonesia masih terfokus pada keindahan visual rancangan. Sangat

sedikit yang mengukur keberhasilan arsitektur berdasar kemampuannya mengadopsi kebutuhan lingkungan hidup.

Arsitektur dan properti di Indonesia memang sudah berkembang menuju arah yang lebih baik. Saat ini para pengembang properti mulai menggunakan issue lingkungan hidup sebagai konsep pengembangan kawasan mereka. Namun, penerapan konsep ini masih sebatas pada penataan kawasan dengan rasio ruang terbuka hijau yang lebih luas. Belum pernah ada pengembang yang benar-benar menawarkan bangunan ramah lingkungan sebagai jualannya.

Di tengah dampak pemanasan global yang semakin menganas, sudah waktunya arsitek memandang profesinya sebagai “pengurus bumi” bukan sekedar perancang yang mementingkan keindahan visual. Bukankah tujuan desain adalah memecahkan masalah?

LEED sebagai Sistem Evaluasi Bangunan dan Lingkungan yang Berkelanjutan

Salah satu fenomena “akademis-praksis” dalam *Sustainable Building Conference* 2005 (SB05) di Tokyo adalah banyaknya macam sistem untuk menilai-mengevaluasi bangunan dan lingkungan disesuaikan dengan indikator “ramah lingkungan” ataupun indikator “berkelanjutan”. Standar ramah lingkungan ini jika ditransformasikan ke dalam ukuran maupun sistem baku meliputi beberapa aspek detil lainnya seperti *resource consumption and energy balance system, life cycle analysis, eco-efficiency standard, eco-scarcity and eco-toxicology* dan sebagainya.

Masing-masing negara atau kawasan mengeluarkan sistem sejenis dengan beragam nama. Di Asia dipelopori oleh Hongkong dengan HK BEAM (*Hong Kong Building Environmental Assessment Method*) dan Jepang dengan CASBEE (*Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency*). Untuk kawasan Eropa, mereka mengandalkan Advanced-LCA (*Advanced Life Cycle Assessment*), sedangkan Inggris memilih untuk menggunakan BREEAM (*Building Research Establishment's Environmental Assessment Method*). Kanada memanfaatkan GBTool (*Green Building Tool*) yang diadopsi pula oleh Korea Selatan dan 14 negara lain, sedangkan Amerika Serikat menggunakan produk andalan mereka LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*).

Dari sekian sistem evaluasi bangunan ramah lingkungan, sistem evaluasi keluaran *US Green Building Council* (USGBC) adalah yang paling populer untuk penerapan *green building*. LEED adalah sebuah program yang diprakarsai oleh USGBC untuk memberikan sertifikasi bagi bangunan-bangunan ramah lingkungan yang memenuhi keenam aspek penting dalam penerapan *green building*. Keenam aspek tersebut adalah :

- *Sustainable Site Planning*
- *Water Management (Efficiency)*
- *Energy Management*
- *Material Use and Resources*
- *Indoor Environmental Quality*

- *Innovation and Design Process*

Di USA, aplikasi program LEED telah diterapkan pada ribuan bangunan baru dan ternyata telah berhasil memberikan kontribusi positif tidak hanya pada penghematan energi saja tetapi juga mengurangi emisi karbon (40%), penghematan pemakaian air (30-50%) dan pengurangan biaya limbah bangunan (50-90%). Beberapa negara lain “sekelas” Indonesia seperti India, Cina, dan Vietnam juga sudah cukup banyak yang menerapkan LEED. Permasalahannya di Indonesia sendiri belum ada satupun bangunan yang memiliki sertifikasi LEED.

Berdasarkan kondisi bumi dan prospek dunia arsitektur di Indonesia, maka sudah saatnya para arsitek Indonesia tertantang untuk merancang suatu bangunan yang ramah lingkungan demi masa depan manusia dan bumi tempat kita berpijak.

I.2. RUMUSAN PERMASALAHAN

Bagaimana wujud rancangan Hotel Resor melalui pengolahan bentuk komposisi interior dan eksterior dengan pendekatan sertifikasi LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*).

I.3. TUJUAN DAN SASARAN

I.3.1. TUJUAN

- Menciptakan hotel resor yang memiliki sertifikasi LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) sehingga

menghasilkan rancangan yang efisien dan efektif serta ramah terhadap lingkungan sekitar.

- Menciptakan hotel resor bernuansa pegunungan Merapi yang mampu mengoptimalkan potensi geografis (sumber daya alam, vegetasi, iklim, kondisi lahan, dsb) serta aspek-aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

I.3.2. SASARAN

Menerapkan konsep LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) ke dalam pemilihan tapak, rancangan tata ruang dalam, manajemen utilitas (air, limbah, sanitasi, listrik), bentuk ruang, material, tekstur, skala, dan pengkondisian ruang.

I.4. LINGKUP STUDI

I.4.1 Lingkup Substansial

Lingkup substansial berkaitan dengan *Merapi Resort Hotel* sebagai fasilitas penginapan di kawasan wisata Lereng Gunung Merapi yang dirancang melalui pendekatan sertifikasi LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*).

I.4.2 Lingkup Spatial

Lingkup spatial *Merapi Resort Hotel* adalah meliputi *cottage- cottage*, restoran, *volcano water park*, spa, bangunan serbaguna, dan fasilitas penunjang lainnya.

I.4.3 Lingkup Temporal

Rancangan desain *Merapi Resort Hotel* ini akan selesai pada tahun 2010. Pengembangan Kawasan wisata alam Lereng Gunung Merapi ini mendapatkan respon baik dari para wisatawan mancanegara dan nusantara. Kawasan wisata alam Lereng Gunung Merapi memiliki potensi wisata yang menyimpan misteri untuk digelar dalam penampilan kemasan produk wisata yang berskala dunia. Kawasan ini telah berhasil mempertahankan eksistensinya di dunia kepariwisataan Indonesia dengan jumlah kunjungan wisatawan yang mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Oleh karena itu, sampai jangka sepuluh tahun kedepan rancangan *Merapi Resort Hotel* ini masih relevan.

I.5. METODE STUDI

I.5.1 Pengumpulan Data

- a. Studi literatur : mengumpulkan data melalui literatur yang terkait dengan hotel resor, LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) dan kawasan wisata Lereng Gunung Merapi.
- b. Studi kasus : mencari dan mempelajari desain bangunan-bangunan yang menerapkan konsep LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) untuk memperbandingkan konsep desainnya.
- c. Pengamatan lapangan :

- Mendapatkan data-data mengenai kondisi fisik dan non fisik, potensi alam, dan permasalahan site terpilih.
- Mempelajari karakter, kehidupan masyarakat, dan nilai-nilai budaya yang ada di sekitar site terpilih.

I.5.2 Analisis

Analisis yang dilakukan adalah dengan cara mempelajari tentang aspek-aspek penting dalam sertifikasi LEED yang terdiri dari *Sustainable Site Planing, Water Managemen), Energy Management, Material Use and Resources, Indoor Environmental Quality*, dan *Innovation and Design Process*. Selain itu juga dengan melihat proyek yang sudah ada melalui internet yang digunakan sebagai preseden untuk diterapkan dalam rancangan *Merapi Resort Hotel*.

I.5.3 Kesimpulan

Setelah melakukan analisis tentang aspek-aspek dalam sertifikasi LEED (*Leadership in Energy and Environtmental Design*) maka tahap selanjutnya adalah kesimpulan. Kesimpulan ini digunakan sebagai dasar konsep perancangan. Konsep ini kemudian ditransformasikan ke dalam bentuk desain interior dan eksterior bangunan *Merapi Resort Hotel*.

I.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

BAB I Pendahuluan

Menjelaskan tentang latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan, sasaran,

ruang lingkup studi, metode studi, dan sistematika pembahasan, kerangka pola berpikir.

BAB II Tinjauan Hotel Resor

Membahas definisi, jenis-jenis hotel resor, karakteristik hotel resort, jenis kegiatan, organisasi ruang, program ruang, dimensi ruang, standar ruang, sirkulasi dan pencapaian, dan penyusunan massa.

BAB III Tinjauan Kawasan Wisata Alam Lereng Gunung Merapi

Membahas Pariwisata Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kebijakan Tata Ruang dan Strategi Dasar Pengembangan Kawasan Kaliurang-Kabupaten Sleman, Kawasan Tanen sebagai daerah pengembangan wisata lereng Gunung Merapi, serta Gunung Merapi sebagai tema pokok dalam pengembangan pariwisata di Kawasan Kaliurang.

BAB IV Tinjauan teoritik LEED (*Leadership in Energy and Environtmental Design*)

Tinjauan pustaka terhadap LEED (*Leadership in Energy and Environtmental Design*), yang meliputi pengertian, sertifikasi, jenis-jenis LEED, aspek-aspek dasar LEED, dan studi kasus bangunan-bangunan aplikasi sistem LEED.

BAB V Analisis Konsep Perencanaan dan Perancangan

Berisi tentang analisis pemecahan masalah pada tatanan bentuk massa dan ruang luar maupun ruang dalam. Terdiri dari analisis site,

kebutuhan ruang, jumlah dan besaran ruang, program ruang dan kegiatan.

BAB VI Konsep Perencanaan dan Perancangan

Memuat konsep dasar perencanaan dan perancangan Hotel Resor berdasarkan hasil analisis yang akan ditransformasikan ke dalam bentuk rancangan fisik, yang meliputi massa, sirkulasi, pencahayaan, sistem struktur dan konstruksi, serta utilitas bangunan.

I.7. KERANGKA POLA PIKIR

